

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Stadtplanung
Hertel, Gabriele Telefon: 07071 204-2766
Gesch. Z.: 71/Her/

Vorlage 44/2022
Datum 22.12.2021

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Stadtmitte**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Bebauungsplan "Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I"; Billigung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss**
Bezug: Vorlagen 366/20218; 73/2020; 85/2021

Anlagen: Anlage 1 Übersicht - Entwicklung in Abschnitten
Anlage 2 Bebauungsplanentwurf, zeichnerischer Teil
Anlage 3 Textliche Festsetzungen
Anlage 4 Begründung
Anlage 5 Umweltbericht mit Grünordnungsplan
Anlage 6 Stellungnahme lokalklimatische Auswirkungen (nur digital)
Anlage 7 Geotechnisches Gutachten (nur digital)

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.12.2021 werden mit Begründung und Umweltbericht mit Grünordnungsplan gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen

Zwischen dem Südwestrundfunk (SWR) und der Universitätsstadt Tübingen wurde eine Rahmenvereinbarung zum Studioneubau abgeschlossen. Es wird u.a. geregelt, dass sämtliche Kosten für Gutachten, städtebauliche Planungen sowie übertragbare Leistungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vom SWR übernommen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Südwestrundfunk (SWR) betreibt ein Landesstudio in Tübingen, auf dem Österberg, im Matthias-Koch-Weg 7. Das bestehende Studiogebäude aus den 1950er Jahren entspricht nicht mehr den heutigen funktionalen und baulichen Anforderungen eines modernen Medienunternehmens. Daher beabsichtigt der SWR, auf dem bestehenden Gelände ein neues Studiogebäude zu errichten.

Zur städtebaulichen Neuordnung des SWR-Areals auf dem Österberg wurde eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Das Beurteilungsgremium beurteilte die Arbeit des Planungsbüros SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten aus Karlsruhe als gelungenen städtebaulichen Entwurf und empfahl die Arbeit zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu machen.

Der städtebauliche Entwurf wurde anhand der von der Jury benannten Überarbeitungshinweise und fachlicher Themen überarbeitet und die Anforderungen für den Studioneubau wurden weiter modifiziert. Am 02.07.2020 beschloss der Gemeinderat den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf mit einer maximalen oberirdischen Bruttogrundfläche von 9.100 m² für den Wohnungsbau und die städtebaulichen Eckpunkte für den Studioneubau als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“.

Die beabsichtigte Entwicklung im Plangebiet schafft neue Ziele und Planungsabsichten für die städtebauliche Ordnung. Ein Planungserfordernis ist gegeben. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren soll abschnittsweise erfolgen (siehe Anlage 1). Vorerst soll der Bebauungsplanentwurf für das Plangebiet des Studioneubaus erarbeitet werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den SWR-Studioneubau geschaffen werden. Die Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs für die Wohnbauentwicklung („Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil II“) soll erfolgen, wenn der zukünftige Vorhabenträger feststeht und sich die Planung dann weiter konkretisieren konnte.

2. Sachstand

2.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Neuordnung für das SWR-Areal sieht sowohl einen Standort für den SWR-Studioneubau als auch die Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebiets für bis zu 200 Einwohner vor (siehe Anlage 1). Es soll ein den Tübinger Grundsätzen entsprechendes Gebiet mit Wohnen und Arbeiten, für Jung und Alt und einer sozialen Mischung entstehen. Der Studioneubau soll am Matthias –Koch-Weg liegen und sowohl eine Adresse als auch ein baulicher Auftakt für das Wohngebiet sein. Im Norden des SWR-Studioneubaus soll das Wohngebiet anschließen. Das Wohngebiet und der Studioneubau sollen über eine Planstraße, ausgehend vom Matthias-Koch-Weg erschlossen werden. Der Wilhelm-Schussen-Weg als Wegeverbindung vom Österberg in die Innenstadt wird über eine öffentliche Grünfläche in die zukünftige Gebietsmitte integriert.

Im städtebaulichen Entwurf wurden die städtebaulichen und baulichen Rahmenbedingungen für den Studioneubau herausgearbeitet, welche als Eckpunkte dem Verfahren „Planen und Bauen“ für den Studioneubaubau zu Grunde gelegt wurden (siehe Vorlage 73/2020) und in der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I“ Berücksichtigung fanden.

2.2 Bebauungsplanentwurf

Mit dem Bebauungsplanentwurf „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I“ (siehe Anlage 2 zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes; Anlage 3 Textliche Festsetzungen, Anlage 4 Begründung, Anlage 5 Umweltbericht mit Grünordnungsplan) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den SWR-Studioneubau geschaffen werden:

- Der beabsichtigte Studioneubau, insbesondere die Tiefgaragenzufahrt, und die geplante Wohnbauentwicklung sollen über eine neue Straße (Planstraße) vom Matthias-Koch-Weg erschlossen werden. Insbesondere für die verkehrliche Erschließung des Studioneubaus muss ein Abschnitt der Planstraße hergestellt werden. Der Matthias-Koch-Weg muss im Kurvenbereich zur Planstraße geringfügig in Hinblick auf Verkehrssicherheit und Funktionalität (Begegnungsverkehr, Einsehen des Straßenraums) verbreitert werden. Der erste Abschnitt der Planstraße und die Fläche des Matthias-Koch-Weges werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- Die Fläche im nördlichen Bereich des Sondergebiets wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Für die zukünftige Bewohnerschaft des Gebietes aber auch des Österberges soll hier ein Freibereich mit einer attraktiven fußläufigen Wegeanbindung an den Wilhelm-Schussen-Weg zur Innenstadt entstehen.
- Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kommunikations- und Medienstandort“ festgesetzt, um die Unterbringung von Medienanstalten/ Medienunternehmen am Standort Österberg in der Universitätsstadt zu ermöglichen. Das Sondergebiet „Kommunikations- und Medienstandort“ dient der Unterbringung von Produktions- und Betriebsstätten für Hörfunk, Fernsehprogramme und elektronische Medien (Internet, Online Medien, elektronische Zeitungen und Zeitschriften, E-Books u.a.). Es sind die aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung zugehörig sind:
 - Geschäfts-, Schulungs-, Büro- und Verwaltungsräume
 - Einrichtungen für Medien- und Kommunikationstechnik
 - Tagungs- und Veranstaltungsräume
 - Kantine.Diese festgesetzte Nutzung soll sicherstellen, dass sich im Plangebiet ausschließlich nur Unternehmen aus dem Medienbereich für Kommunikation und die Herstellung von journalistischen Angeboten ansiedeln können. Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen müssen immer strukturell mit der Hauptnutzung (Zweckbestimmung) verflochten sein. Damit wird ausgeschlossen, dass bei späterer Nutzungsaufgabe eine ungewünschte Folgenutzung realisiert wird.
- Die Lage des Gebäudes wird mit einer überbaubaren Fläche durch Baugrenzen vorgegeben.

- Die Tiefgarage soll im Norden des Grundstücks über die Planstraße erschlossen werden. Ein Bereich für die Ein-/ Ausfahrt der Tiefgarage wird im Norden des Sondergebiets festgesetzt.
- Durch die festgelegte Intensität der Grundstücksausnutzung mit einer GRZ von 0,4 kann der beabsichtigte Studioneubau seine Funktion als städtebaulicher Auftakt wahrnehmen. Zudem wird mit dieser Kennzahl sichergestellt, dass sich der Baukörper in die bestehende städtebauliche Ordnung einfügt.
- Die festgelegte maximale Gebäudehöhe (OK_{max} 408,50 m NHN im DHHN 2016; Bezugspunkt Matthias-Koch-Weg – Gebäudehöhe von maximal 14 m) begrenzt die Gebäudekubatur und lässt Flexibilität in der Ausgestaltung von den Geschosshöhen zu. Zur Bestandsbebauung entlang des Matthias-Koch-Weges reduziert sich die Gebäudehöhe. Es wird dadurch sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung einfügt und in geordneter Form in Erscheinung tritt.
- Im Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht (siehe Anlage 5) zusammengefasst. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz ist als Anhang zum Umweltbericht aufgeführt. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde ein externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 38.504 Ökopunkten ermittelt. Das Kompensationsdefizit wird über die Maßnahme „Amphibienleiteinrichtung entlang der L372 zwischen Unterjesingen und Wurmlingen“ des Ökokontos der Universitätsstadt Tübingen ausgeglichen. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und genehmigt. Sie wurde bereits umgesetzt und die Ökopunkte sind auf dem Ökokonto der Universitätsstadt Tübingen eingebucht. Die Refinanzierung ist über die städtebauliche Rahmenvereinbarung zum Studioneubau (URL 1222/2020) sichergestellt.
- Der Artenschutz wurde im Rahmen der Umweltprüfung im Umweltbericht behandelt. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind vorgesehen:
 - Zeitbeschränkung für Gehölzfällungen
 - Beschränkung von künstlichen Lichtquellen
 - Umgang mit Niederschlagswasser
 - Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen
 - Dachbegrünung
 - Nist- und Quartierhilfen für Vögel und Fledermäusen an Gebäuden (je 3 Stück)
 - Pflanzung von Einzelbäumen (5 Stück)
 - Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Tübingen

Durch die Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planinterne sowie durch planexterne Maßnahmen vollständig kompensiert.

2.3 Bebauungsplanverfahren

Die beabsichtigte Entwicklung im Plangebiet schafft neue Ziele und Planungsabsichten für die städtebauliche Ordnung. Ein Planungserfordernis ist gegeben. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf für die Entwicklung des SWR-Areals (mit einer maximalen oberirdischen Bruttogrundfläche von 9.100 m² für den Wohnungsbau) als städtebauliche Grundlage für das Bebauungsplanverfahren beschlossen und fasste den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ (siehe Vorlage 73/2020). Der Bebauungsplan „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 30 BauGB aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer 14-tägigen Offenlage vom 16. bis 30. Juli 2020 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit dem Schreiben vom 15. Juli 2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.08.2020 aufgefordert.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gingen aus der Öffentlichkeit 67 Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 16 Stellungnahmen ein.

Die Entwicklung des SWR-Areals ruft in der Öffentlichkeit ein großes Interesse und viel Aufmerksamkeit hervor. Aufgrund der hohen Anzahl von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit hat die Verwaltung der Universitätsstadt Tübingen mit der Beschlussvorlage 85/2021, den Gemeinderat frühzeitig und öffentlich über den Umgang mit den vorgebrachten Anregungen informiert und einen Abwägungsvorschlag vorgebracht. Auf Grundlage des Beschlusses zur Abwägung durch den Gemeinderat wurde die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes fortgeführt und die Fachgutachten erarbeitet. Es wurden folgende Untersuchungen/ Gutachten erstellt:

- Umweltbericht mit Grünordnungsplan (Anlage 5)
- Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen (Anlage 6, digital)
- Geotechnische Gutachten zur Übersichtserkundung (Anlage 7, digital)

Das Bebauungsplanverfahren soll, wie unter Punkt 1 beschrieben, abschnittsweise erfolgen (für den Studioneubau - Bebauungsplanentwurf „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I“; für die Wohnbauflächen – Bebauungsplanentwurf „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil II“). Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gesamte Entwicklung des SWR-Areals zu schaffen, werden zwei Bebauungspläne im Regelverfahren nach § 30 BauGB zeitlich versetzt aufgestellt.

2.4 „Planen und Bauen“-Verfahren zum Studioneubau

Der SWR führte zur Realisierung des Studioneubaus eine kombinierte Generalunternehmensvergabe „Planen und Bauen“ mit einem vorgeschalteten europaweiten Teilnehmerwettbewerb durch (siehe Vorlage 73/2020). Planerische Grundlage des Verfahrens waren die durch den Gemeinderat beschlossenen Eckpunkte für den SWR-Studioneubau gemäß der Vorlage 73/2020. Dieses Verfahren erfolgte parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und beinhaltet drei Phasen:

- Phase 1: der Teilnahmewettbewerb (Präqualifikation – Auswahl der Teilnehmer/ Bieter)
- Phase 2: die Angebotsphase (die Bieter geben einen Hochbauentwurf und eine verbindliche Kostenkalkulation ab; Vorprüfung durch die Beurteilungsjury; Arbeitsauswahl zur Entwurfsüberarbeitung)
- Phase 3: die Angebotsbewertung (die Bieter geben die überarbeiteten Hochbauentwürfe mit einer verbindlichen Kostenkalkulation ab; die Beurteilungsjury entscheidet, welche

Entwürfe der Bieter für eine Umsetzung geeignet sind und im weiteren Verfahren bleiben)

Im Anschluss der Phase 3 entscheidet der SWR autonom, welcher Bieter unter Berücksichtigung für die Ausführung zum Zuge kommt.

Das Verfahren wurde im Sommer 2021 beendet. In den Verfahren für den SWR-Studioneubau wurde an die Zusammensetzung der Beurteilungsjury aus der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung angeknüpft. Sie setzte sich zusammen aus Vertreterinnen und Vertretern des SWR, der Verwaltung, des Gemeinderates und der Anwohnerinitiative.

Die Verhandlungsgespräche mit den beiden bestplatzierten Bewerbern sind abgeschlossen. Der SWR entschied sich für den Entwurf des Stuttgarter Architekturbüros LRO Architekten. Die Bauunternehmung Georg Reisch GmbH & Co. KG aus Bad Saulgau soll die Planungs- und Baumaßnahme durchführen.

Im Foyer des Technischen Rathauses der Universitätsstadt Tübingen sind die Entwürfe der drei bestplatzierten aus der letzten Phase des Verfahrens bis Ende Januar 2022 ausgestellt.

Im Anschluss des aufgezeigten Verfahrens wird mit der Erarbeitung des Baugesuchs begonnen, so dass ein Baubeginn für das Studiogebäude ab Herbst (September) 2022 möglich ist.

2.5 Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des Planentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wird das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Es besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften abzugeben.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Teilflächen von den Flst. Nr. 886 und Flst. Nr. 932/1 sind im städtischen Eigentum. Die Teilfläche vom Flst. Nr. 885 ist im Eigentum des Südwestrundfunks. Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg“ wurde eine städtebauliche Rahmenvereinbarung über einen Studioneubau (24.07.2020; URL 1222/2020) zwischen dem Südwestrundfunk und der Universitätsstadt Tübingen abgeschlossen. In dieser Rahmenvereinbarung wurde u.a. folgendes geregelt:

- Die Universitätsstadt Tübingen beabsichtigt, die erforderlichen Flächen von den Flst. Nr. 886 und Flst. Nr. 932/1 für das Sondergebiet an den SWR zu übertragen.
- Der Südwestrundfunk wird die Teilfläche von dem Flst. Nr. 885 zur Realisierung der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Grünflächen an einen noch zu bestimmenden Investor übertragen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen werden diese Flächen der Universitätsstadt unentgeltlich übertragen.

2.7 Erschließungsvertrag

Gemäß der Rahmenvereinbarung übernimmt der Südwestrundfunk die Kosten für die plangemäße Erschließung für das Vorhaben des Studioneubaus im Plangebiet als auch die Herstellung der fußläufigen Wegeverbindungen vom Matthias-Koch-Weg in das Plangebiet und entlang des Matthias-Koch-Weges. Vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I“ soll zwischen dem Südwestrundfunk und der

Universitätsstadt Tübingen, auf Grundlage der Rahmenvereinbarung, ein Realisierungsvertrag abgeschlossen werden. Der Realisierungsvertrag soll die vereinbarten und vom Südwestrundfunk durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen konkretisieren und eine Erschließungsherstellung entsprechend den städtischen funktionalen Anforderungen vertraglich sicherstellen. Die Eckpunkte des Realisierungsvertrages sollen im Zuge der Vorlage zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes dargestellt werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südwestrundfunk/ Matthias-Koch-Weg Teil I“ wäre eine zeitnahe Standortentwicklung des SWR mit einem Studioneubau auf dem Österberg nicht möglich.

Zu den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan könnten Alternativen entwickelt werden.

5. Klimarelevanz

Der bestehende SWR-Studioneubau entspricht nicht mehr den heutigen funktionalen und energetischen Anforderungen eines modernen und klimagerechten Gebäudes. Der beabsichtigte Studioneubau ermöglicht die Umsetzung eines innovativen und ressourcenschonenden Betreiberkonzeptes und einer nachhaltigen Gebäudehülle.